PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Printemps 2007

Un marché de l'emploi au ralenti

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le marché de l'emploi tournera encore au ralenti en 2007 et en 2008. Après une année 2006 fort peu dynamique à ce chapitre, durant laquelle la région a perdu tout près de 2 000 emplois, les perspectives sont légèrement plus optimistes à court terme. Ainsi, bien que l'on soit loin du scénario de 2005, lorsque le marché de l'emploi avait fait preuve d'une activité soutenue (plus de 6 000 nouveaux emplois avaient été créés), les années 2007 et 2008 devraient tout de même afficher des gains d'emplois. Certes, cette croissance sera modeste, mais elle contrastera néanmoins avec la situation de 2006.

Le secteur manufacturier sera le principal responsable de l'affaiblissement du marché de l'emploi dans la région. Depuis quelque temps déjà, la force du dollar canadien par rapport à la devise américaine freine la croissance de ce secteur en nuisant à la compétitivité des entreprises manufacturières. La dernière touchée est Norsk Hydro. Incapable de soutenir la vive concurrence internationale, cette entreprise a dû fermer ses portes, ce qui a entraîné la perte de plus de 300 emplois.

Figure 1

Le marché de l'emploi au ralenti

Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
Emploi total - moyenne mobile de 12 mois

Source : Statistique Canada

Table des matières

1 Un marché de l'emploi au ralenti

2 Migration un peu moins dynamique

2 Marché de la revente encore actif en 2007 avant un léger fléchissement en 2008

2 Des hausses de prix moins élevées

3 Construction résidentielle: la cadence ralentira

3 Détente attendue du marché locatif

4 Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

Au cours des années 2007 et 2008, la région trifluvienne devrait gagner entre 300 et 400 emplois annuellement, pour une croissance oscillant entre 0,5 % et 0,6 %. Compte tenu du fait que l'affaiblissement du marché de l'emploi se fait sentir sur le marché de l'habitation avec un décalage de quelques trimestres, celui-ci devrait encore bénéficier, durant la première moitié de l'année 2007, des retombées positives découlant du dynamisme du marché de l'emploi observé en 2005, dans la région. Toutefois, à partir de la deuxième moitié de l'année 2007, et ce, jusqu'à la fin de 2008, le ralentissement du marché de l'emploi enregistré en 2006 aura une incidence négative sur le marché de l'habitation dans la région trifluvienne.

Migration un peu moins forte

Au cours des dernières années, la région a su attirer de nombreux immigrants, comme en témoignent les soldes migratoires élevés enregistrés depuis 2003. Fait intéressant à noter, une part importante de ces immigrants provenait de pays étrangers. Pour les années 2007 et 2008 toutefois, les soldes migratoires devraient être un peu plus faibles. En effet, le marché de l'emploi peu dynamique dans la région trifluvienne rendra assurément cette dernière un peu moins attrayante aux yeux des migrants. En revanche, la région pourrait bénéficier de la conjoncture démographique, qui viendra soutenir l'immigration par le retour progressif de nombreux jeunes retraités ayant quitté la région pour des raisons professionnelles et souhaitant maintenant y revenir. Cette tendance, qui s'amorce à peine, pourrait s'intensifier au cours des années à venir.

Marché de la revente encore actif en 2007 avant un léger fléchissement en 2008

En 2007, le marché de la revente sera toujours actif dans la RMR de Trois-Rivières. Plusieurs facteurs contribueront à stimuler ce marché tout au long de l'année, à commencer par les taux hypothécaires, qui demeureront abordables. La formation de ménages au sein du groupe des 25-34 ans, c'est-à-dire le groupe représentant les accédants à la propriété, enregistrera encore une bonne croissance (plus de 200 ménages annuellement). De plus, les six premiers mois de l'année bénéficieront toujours du dynamisme du marché de l'emploi observé en 2005. Seule ombre au tableau, l'impact négatif du ralentissement du marché de l'emploi en 2006 dans la région, qui devrait commencer à se faire légèrement sentir durant la deuxième moitié de l'année.

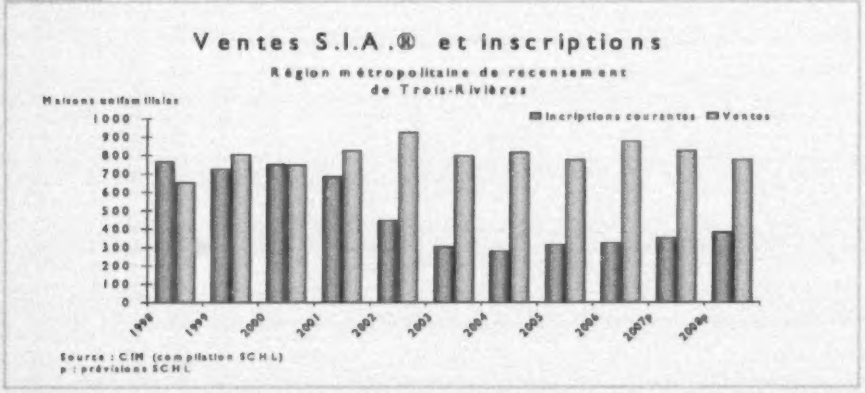
Cependant, l'augmentation attendue du nombre de propriétés à vendre contrebalancera cette influence négative, et le choix accru de propriétés à vendre permettra à nombre d'acheteurs de trouver une habitation correspondant à leurs besoins. En 2007, on devrait donc enregistrer 825 transactions[1] sur le territoire de la RMR (comparativement à 877 en 2006), et le stock de propriétés à vendre atteindra une moyenne de 350 (par rapport à 324 en 2006).

En 2008, on s'attend à un autre fléchissement du nombre de ventes. Même si les taux hypothécaires seront toujours relativement bas et si la formation de ménages (25-34 ans) sera toujours soutenue, la piètre performance du marché de l'emploi enregistrée en 2006 aura une incidence négative sur le marché de la revente dans la RMR de Trois-Rivières. Au total, 775 ventes devraient être conclues, soit 6 % de moins qu'en 2007. Pour leur part, les inscriptions continueront d'augmenter, et le nombre des habitations à vendre atteindra une moyenne de 380.

Des hausses de prix moins élevées

Au cours des dernières années, la RMR de Trois-Rivières a connu des hausses importantes du prix moyen des propriétés unifamiliales[2]. Ces hausses, de 10 %, voire même de 15 %, étaient entretenues par une conjoncture bien particulière, à savoir, un nombre peu élevé de propriétés à

Figure 2



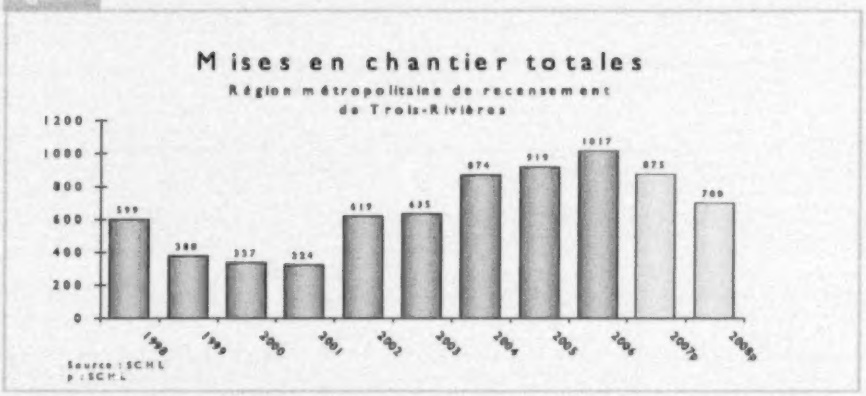
[1] *Les maisons de campagne, les fermettes, les chalets ainsi que les maisons mobiles ne sont pas comptabilisés dans les ventes.*
[2] *Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.*

vendre, la présence d'une demande refoulée ainsi que des taux hypothécaires très faibles. Ce contexte, dans lequel le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) était très bas (entre 3 et 4), en était un de surchauffe, ce qui explique de telles hausses de prix. Depuis quelques trimestres maintenant, l'augmentation du nombre de propriétés à vendre, qui a progressé un peu plus rapidement que celui des ventes, a permis au ratio v/a de remonter légèrement. À la fin de 2006, ce ratio s'établissait à 4,8, ce qui a inévitablement atténué quelque peu la pression sur les prix. Cette tendance se poursuivra en 2007 et en 2008, puisque le ratio v/a progressera encore. En 2007, le prix moyen des propriétés unifamiliales atteindra 120 000 $, en hausse de 3,5 % par rapport à l'année 2006. En 2008, ces propriétés trouveront preneur à un prix moyen de 123 000 $, ce qui représente une majoration de 2,5 % comparativement à l'année 2007.

Construction résidetielle : la cadence ralentira

Après trois années fort dynamiques sur le plan de la construction résidentielle dans la RMR de Trois-Rivières (plus de 800 mises en chantier annuellement) et une année record en 2006, alors que le nombre des mises en chantier a atteint son niveau le plus élevé des 15 dernières années, la cadence devrait ralentir au cours des deux prochaines années. Encore une fois, c'est l'affaiblissement du marché de l'emploi en 2006 qui sera le principal responsable de ce ralentissement. En 2007, on prévoit 875 mises en chantier sur le territoire trifluvien alors, qu'en 2008, le recul serait un peu plus prononcé, et les fondations de 700 habitations devraient être coulées.

Figure 3



Malgré ces ralentissements anticipés de la construction résidentielle, il est à noter que le nombre des mises en chantier demeurera important et supérieur à la moyenne des dix dernières années (610 mises en chantier annuellement). Les conditions d'achat continueront donc de contribuer à la vigueur de ce marché.

Tous les segments de marché enregistreront une baisse. Au total, 450 habitations destinées à des propriétaires-occupants[2] seront mises en chantier en 2007, alors que le recul sera un peu plus prononcé en 2008 (425 mises en chantier au total). En effet, la croissance du groupe des 25-64 ans sera un peu plus modeste en 2007 et encore plus faible en 2008. De plus, la diminution attendue du solde migratoire contribuera à la contraction de la demande d'habitations.

En revanche, bien que l'on anticipe un choix plus vaste de propriétés existantes à vendre, celui-ci demeurera somme toute encore limité, ce qui fera en sorte de soutenir la demande d'habitations neuves. De plus, la demande de logements locatifs sera toujours forte à cause de la situation particulièrement serrée du marché locatif dans la RMR de Trois-Rivières, qui contribue à stimuler la construction d'habitations destinées à la location. En 2007, 425 logements locatifs devraient être commencés, mais 275 seulement en 2008, en raison principalement de la détente attendue du marché locatif en 2008.

Détente attendue du marché locatif

Le marché locatif, qui s'est resserré en 2006 dans la RMR de Trois-Rivières principalement en raison de la vigueur du marché de l'emploi enregistrée en 2005, devrait se détendre légèrement en 2007. Une offre toujours soutenue, qui se traduira par la construction d'un nombre encore important de logements locatifs, et une demande moins ferme feront remonter le taux d'inoccupation. L'affaiblissement de la demande découlera principalement du ralentissement du marché de l'emploi depuis le début de l'année 2006 et, par ricochet, de la diminution de la migration, au profit d'autres agglomérations. Cette conjoncture favorisera en effet la détente du marché locatif, et le taux d'inoccupation remontera légèrement pour atteindre 1,5 % en 2007 (comparativement à 1,0 % en 2006). La hausse des loyers moyens se rapprochera peu à peu du taux

[2] *Les habitations destinées aux propriétaires-occupants regroupent les maisons unifamiliales, jumelées et en rangée, de même que les logements en copropriété.*

d'inflation, car la détente attendue du marché relâchera la pression exercée sur les loyers. Le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher devrait augmenter d'environ 2,5 %. Malgré la progression anticipée du taux d'inoccupation en 2007, le marché sera toujours qualifié de serré, ce qui justifiera une hausse des loyers moyens un peu plus élevée que le taux d'inflation prévu.

En 2008, pour les mêmes raisons, le mouvement de détente devrait se poursuivre. Le taux d'inoccupation continuera donc de monter pour atteindre 2,0 %, alors que la hausse du loyer moyen des logements existants de deux chambres à coucher sera plus faible, soit 2,0 %.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et en 2008. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et en 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Resumé des prévions
RMR de Trois-Rivières
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	816	773	877	825	-5,9	775	-6,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	279	313	324	350	8,0	380	8,6
Prix moyens S.I.A.® ($)	102 000	112 250	115 890	120 000	3,5	123 000	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	384	367	372	350	-5,9	325	-7,1
Logements collectifs	490	552	645	525	-18,6	375	-28,6
Tous types de logement confondus	874	919	1 017	875	-14,0	700	-20,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	149 564	166 673	176 831	185 670	5,0	193 100	4,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	145 000	160 000	165 000	170 500	3,3	174 800	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	6,3	4,9	4,4	n.d.	-	n.d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,2	1,5	1,0	1,5	0,5	2,0	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	457	474	488	500	2,5	510	2,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	63 425	69 375	67 325	67 675	0,5	68 100	0,6
Croissance de l'emploi (%)	-2,3	9,4	-3,0	0,5	-3,5	0,6	0,1
Taux de chômage (%)	10,8	9,2	8,1	8,5	-0,4	8,8	0,3
Migration nette	757	590	592	300	-49,3	250	-16,7

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64301_2007_B01